香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責,對其準確性或完整性 亦不發表任何聲明,並明確表示,概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致 之任何損失承擔任何責任。



爪哇控股有限公司* S E A HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司) (股份代號:251)

截至二零一四年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

SEA Holdings Limited 爪哇控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績連同二零一三年之比較數字如下:

簡明綜合損益表 截至二零一四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月		
		二零一四年	二零一三年	
	附註	港幣千元	港幣千元	
		(未經審核)	(未經審核)	
收益	3	337,097	488,677	
利息收入		8,750	12,042	
其他收入		6,851	12,276	
成本:				
物業及相關成本	4	(22,908)	(107,967)	
員工成本		(85,943)	(84,928)	
折舊及攤銷		(31,627)	(43,899)	
其他開支		(74,178)	(73,029)	
		(214,656)	(309,823)	
未計投資物業公平值變動前之營業溢利		138,042	203,172	
投資物業公平值變動		240,940	158,655	
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		378,982	361,827	
出售分類為待售資產之收益		-	21,640	
應佔聯營公司業績		-	(1,473)	
融資成本	5	(45,679)	(43,789)	
除稅前溢利		333,303	338,205	
所得稅支出	6	(33,036)	(50,833)	
本期間溢利		300,267	287,372	

^{*}僅供識別

簡明綜合損益表 (續) 截至二零一四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
	PIJ a.L.	(未經審核)	(未經審核)
ph:/L			
應佔: 本公司股東		294,406	280,447
非控股權益		5,861	6,925
		300,267	287,372
	0	港仙	港仙
按本公司股東應佔溢利計算之每股盈利	8		
基本	,	43.4	41.7
攤薄	!	42.9	40.9
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項)之 每股盈利	8		
基本	·	10.1	20.3
攤薄		10.0	19.9

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
		– – , ,
本期間溢利	300,267	287,372
其他全面(開支)收益:		
其後可能重新分類至損益之項目:		
換算海外業務產生之匯兌差額	(38,465)	55,708
出售分類為待售資產時轉撥至匯兌儲備	-	(2,480)
應佔聯營公司之匯兌差額		(595)
	(38,465)	52,633
本期間全面收益總額	261,802	340,005
應佔全面收益總額:		
本公司股東	257,580	330,309
非控股權益	4,222	9,696
	261,802	340,005

簡明綜合財務狀況表 於二零一四年六月三十日

##			於二零一四年	於二零一三年	
非流動資産 (経審核) (経審核) 投資物業、機器及設備 1,0181,658 9,952,179 物業、機器及設備 1,006,425 1,025,066 持个發展物業 1,283,623 1,350,813 會籍 8,574 8,574 應收貸款 5,876 7,072 應收票據 54,251 54,279 其他應收款項 381,143 384,794 受限制銀行存款 6,299 6,360 一次的資產 12,927,849 12,789,137 流動資產 217,054 219,277 發展中物業 1,107,185 959,091 其他存貨 1,026 1,119 應收貸款 417 463 應收貸款 417 463 應收貸款 9 121,622 126,946 可收回稅項 925 3,542 應收非控股權益款項 900 265 銀行結存及應計費用 10 281,623 323,028 銷售訂金 2,610,638 2,150,101 應付款項、按金及應計費用 10 281,623 323,028 銷售訂金 2,8,662 - 稅項負債 138,734 133,403 <tr< th=""><th></th><th></th><th>六月三十日</th><th>十二月三十一日</th></tr<>			六月三十日	十二月三十一日	
<th (大きな)="" (大きな<="" th="" おいまり=""><th></th><th>附註</th><th>港幣千元</th><th>港幣千元</th></th>	<th></th> <th>附註</th> <th>港幣千元</th> <th>港幣千元</th>		附註	港幣千元	港幣千元
大き			(未經審核)	(經審核)	
大き	非流動資產				
物業、機器及設備 持作發展物業 1,006,425 1,283,623 1,350,813 會籍 8,574 8,574 8,574 8,576 7,072 應收票據 其他應收款項 受限制銀行存款 1,283,623 5,876 7,072 8,277 381,143 8,4794 6,299 6,360 7,072 8,427 6,299 6,360 次動資產 待售物業 已落成物業 發展中物業 1,107,185 959,091 其他存貨 1,026 1,119 應收貸款 4,17 463 應收貿易款項、按金及預付款項 9 121,622 126,946 可收回稅項 9 121,622 126,946 可收回稅項 9 25 3,542 應收非控股權益款項 900 265 銀行結存及現金 217,054 219,277 463 959,091 1,102 1,203 2,510,101 219,277 463 219,277 463 89,901 1,102 1,026 1,119 8,031 8,041 1,405,062 219,277 463 219,277 463 8,091 1,102 1,102 1,103 8,01 1,103 8,01 1,407,064 219,277 463 219,277 463 1,102 1,203 1,20			10.181.658	9.952.179	
持作發展物業1,283,6231,350,813會籍8,5748,574應收算款5,8767,072應收票據54,25154,279其他應收款項6,2996,360受限制銀行存款6,2996,360充助資產行售物業217,054219,277發展中物業1,107,185959,091其他存負1,0261,119應收貸款417463應收貿易款項、按金及預付款項9121,622126,946可收回稅項9253,542應收非控股權益款項900265銀行結存及現金2,610,6382,150,101充動負債28,662-應付款項、按金及應計費用10281,623323,028銷售訂金28,662-稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸 一年內到期655,0341,499,192行生金融工具5771,132汽動資產淨額2,856,2441,407,064流動資產淨額2,856,2441,407,064			, ,		
會籍 應收貸款 應收票據 其他應收款項 受限制銀行存款8,574 5,876 5,876 54,279 34,251 6,299 6,3608,574 54,251 381,143 6,299 6,360流動資産 待售物業 已落成物業 日達成物業 投展中物業 其他存貨 應收貸款 項收回稅項 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 應收計整股權益款項 銀行結存及現金9 121,622 126,946 1900 265 3,542 2,610,638 2,150,10110 281,623 28,662 28,662 33323,028 4,059,767 3,460,804流動負債 應付款項、按金及應計費用 適性到負債 應付款項、按金及應計費用 額售訂金 稅項負債 應付款項、按金及應計費用 313,743 2,8662 138,734 3133,403 底付計控股權益款項 655,034 340,985 銀行借貸 — 年內到期 衍生金融工具10 281,623 28,662 28,662 333,028 36,985 36,985 36,767流動資產淨額281,623 577 1,132323,740 1,407,064流動資產淨額2,856,244 1,407,064				, ,	
應收貸款 5,876 7,072 應收票據 54,251 54,279 其他應收款項 381,143 384,794 受限制銀行存款 6,299 6,360 定期資產 12,927,849 12,789,137 产售物業 217,054 219,277 發展中物業 1,107,185 959,091 其他存貨 1,026 1,119 應收貸款 417 463 應收貿易款項、按金及預付款項 9 121,622 126,946 可收回稅項 925 3,542 應收非控股權益款項 900 265 銀行結存及現金 2,610,638 2,150,101 流動負債 2,862 - 施均負債 138,734 133,403 應付款投股權益款項 98,893 96,985 銀行特費—一年內到期 655,034 1,499,192 衍生金融工具 577 1,132 流動資產淨額 2,856,244 1,407,064					
應收票據 其他應收款項 受限制銀行存款54,251 381,143 6,299 6,36054,279 381,143 6,299 6,360流動資產 待售物業 已落成物業 發展中物業 其他存負 應收貸款 可收回稅項 可收回稅項 可收回稅項 可收回稅項 每 銀行結存及現金217,054 1,026 1,119 265 3,542 應收非控股權益款項 4059,767219,277 95,091 1417 9 121,622 126,946 1,026 1,119 9 265 3,542 應收非控股權益款項 4,059,767219,277 3,463 126,946 1,119 9 9 9 121,622 126,946 126,946 126,946 126,946 126,946 136,343 137,040流動負債 應付款項、按金及應計費用 3 3 6付非控股權益款項 銀行借貸一一年內到期 衍生金融工具10 281,623 28,662 2 - 28,662 - 138,734 133,403 133,403 133,403 13403 135,034 14,499,192 行生金融工具323,028 1,499,192 1,132 1,132 1,203,523 2,053,740流動資產淨額2,856,244 1,407,064	—		<i>'</i>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
其他應收款項 受限制銀行存款381,143 6,299 6,360381,143 6,299 6,360384,794 6,299 6,360流動資產 待售物業 已落成物業 發展中物業 其他存貨 應收貸款 可收回稅項 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 9 銀行結存及現金217,054 1,107,185 417 959,091 417 9 9 265 417 463 800 4059,767219,277 463 1,119 126,946 1,119 9 9 25 3,542 80 4,059,767 3,460,804流動負債 應付款項、接金及應計費用 銷售訂金 稅項負債 銀行非控股權益款項 銀行非控股權益款項 銀行非控股權益款項 銀行 98,893 銀行借貸一一年內到期 衍生金融工具10 281,623 28,662 2- 28,662 323,028 98,893 96,985 銀行借貸一一年內到期 衍生金融工具10 281,623 28,662 2- 28,662 333,403 655,034 1,499,192 行生金融工具11,303,523 2,053,740流動資產淨額2,856,2441,407,064				, ,	
受限制銀行存款6,2996,360記力資產 待售物業 已落成物業 發展中物業 其他存貨 應收貸款 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 應收非控股權益款項 銀行結存及現金217,054 1,107,185 959,091 417 9121,622 2126,946 900 265 銀行結存及現金217,054 1,026 1,119 9121,622 2126,946 900 265 3,542 2,610,638 2,150,101流動負債 應付款項、按金及應計費用 適售訂金 稅項負債 應付非控股權益款項 銀行結存及現金281,623 28,662 4,059,767 3,460,804323,028 36,985 銀行措貸一一年內到期 655,034 655,034 1,499,192 行生金融工具流動資產淨額2,856,2441,407,064			<i>'</i>	, ,	
流動資産 待售物業 已落成物業 發展中物業 其他存貨 取收貿易款項、按金及預付款項 銀行結存及現金217,054 1,107,185 959,091 1,026 1,119 263 264 276 276 286 				*	
流動資産 待售物業 已落成物業 受展中物業 其他存貨 應收貸款 可收回稅項 應收引持控股權益款項 銷售訂金217,054 1,107,185 959,091 1,026 417 463 1,119 8 應收貸款 9 9 121,622 126,946 可收回稅項 原收非控股權益款項 4,059,767 3,460,8049 121,622 925 3,542 2,610,638 2,150,101 4,059,767 3,460,804流動負債 應付款項、按金及應計費用 銷售訂金 稅項負債 銀行非控股權益款項 銀行非控股權益款項 銀行非控股權益款項 銀行 銀行 98,893 96,985 銀行借貸—一年內到期 衍生金融工具10 281,623 28,662 2- -	文]以前载1] 行款		0,299		
存售物業 已落成物業 發展中物業 217,054 1,107,185 219,277 95,091 其他存貨 應收貸款 1,026 417 1,119 463 應收貸款 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 9 121,622 925 126,946 可收回稅項 應收非控股權益款項 900 265 銀行結存及現金 2,610,638 2,150,101 應付款項、按金及應計費用 10 281,623 323,028 銷售訂金 28,662 - - 稅項負債 138,734 133,403 應付非控股權益款項 98,893 96,985 銀行借貸 — 一年內到期 655,034 1,499,192 行生金融工具 577 1,132 流動資產淨額 2,856,244 1,407,064			12,927,849	12,789,137	
存售物業 已落成物業 發展中物業 217,054 1,107,185 219,277 95,091 其他存貨 應收貸款 1,026 417 1,119 463 應收貸款 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 9 121,622 925 126,946 可收回稅項 應收非控股權益款項 900 265 銀行結存及現金 2,610,638 2,150,101 應付款項、按金及應計費用 10 281,623 323,028 銷售訂金 28,662 - - 稅項負債 138,734 133,403 應付非控股權益款項 98,893 96,985 銀行借貸 — 一年內到期 655,034 1,499,192 行生金融工具 577 1,132 流動資產淨額 2,856,244 1,407,064	· 治 計 容容				
已落成物業 發展中物業217,054 1,107,185219,277 959,091 1,107,185219,277 959,091 1,1026 1,119 應收貸款 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 應收非控股權益款項 銀行結存及現金417 9121,622 900 265 2,610,638 2,150,101流動負債 應付款項、按金及應計費用 適售訂金 稅項負債 稅項負債 銀行非控股權益款項 銀行非控股權益款項 銀行告貸——年內到期 衍生金融工具10 281,623 28,662 28,662 403 323,028 96,985 銀行借貸——年內到期 行生金融工具10 281,623 28,662 577 1,132流動資產淨額655,034 577 1,1321,499,192 577 1,132流動資產淨額2,856,2441,407,064					
發展中物業 其他存貨 應收貸款1,107,185 1,026 1,119 463 2417 1,026 1,119 463 2,610,638 2,610,638 323,028 3662 367 <b< th=""><th></th><th></th><th>217.054</th><th>210 277</th></b<>			217.054	210 277	
其他存貨1,0261,119應收貸款417463應收貿易款項、按金及預付款項9121,622126,946可收回稅項9253,542應收非控股權益款項900265銀行結存及現金2,610,6382,150,101旅動負債4,059,7673,460,804應付款項、按金及應計費用10281,623323,028銷售訂金28,662-稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸——年內到期655,0341,499,192衍生金融工具5771,132流動資產淨額2,856,2441,407,064			*		
應收貸款 應收貿易款項、按金及預付款項 可收回稅項 の收申稅項 の收申稅項 の收申稅項 の收申稅稅額 の收申控股權益款項 の			, ,	, ,	
應收貿易款項、按金及預付款項 9 121,622 126,946 可收回稅項 925 3,542 應收非控股權益款項 900 265 銀行結存及現金 2,610,638 2,150,101 4,059,767 3,460,804 流動負債			,	, ,	
可收回稅項9253,542應收非控股權益款項900265銀行結存及現金2,610,6382,150,101流動負債4,059,7673,460,804應付款項、按金及應計費用10281,623323,028銷售訂金28,662-稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸一一年內到期655,0341,499,192衍生金融工具5771,132流動資產淨額2,856,2441,407,064		0			
應收非控股權益款項銀行結存及現金900 265 2,610,6382,150,101流動負債 應付款項、按金及應計費用 銷售訂金10 281,623 28,662 稅項負債 應付非控股權益款項 銀行非控股權益款項 銀行借貸 — 一年內到期 衍生金融工具10 98,893 96,985 1,499,192 577流動資產淨額1,203,523 2,053,7402,053,740流動資產淨額2,856,2441,407,064		9			
銀行結存及現金2,610,6382,150,101流動負債据付款項、按金及應計費用10281,623323,028銷售訂金28,662-稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸——年內到期655,0341,499,192衍生金融工具5771,132流動資產淨額2,856,2441,407,064				*	
流動負債4,059,7673,460,804應付款項、按金及應計費用10281,623323,028銷售訂金28,662-稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸——年內到期655,0341,499,192衍生金融工具5771,132流動資產淨額2,856,2441,407,064					
流動負債10281,623323,028銷售訂金28,662-稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸 — 一年內到期655,0341,499,192衍生金融工具5771,132流動資產淨額2,856,2441,407,064	銀仃結仔及現金		2,610,638	2,150,101	
應付款項、按金及應計費用 銷售訂金10281,623 28,662323,028 28,662稅項負債 應付非控股權益款項 銀行借貸——年內到期 衍生金融工具138,734 98,893 655,034 1,499,192 771,499,192 1,132流動資產淨額1,203,523 2,053,7402,053,740			4,059,767	3,460,804	
應付款項、按金及應計費用 銷售訂金10281,623 28,662323,028 28,662稅項負債 應付非控股權益款項 銀行借貸——年內到期 衍生金融工具138,734 98,893 655,034 1,499,192 1,132流動資產淨額1,203,523 2,053,740	汝禹 在唐				
銷售訂金28,662-稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸—一年內到期655,0341,499,192衍生金融工具5771,132流動資產淨額2,856,2441,407,064		10	281 623	222 028	
稅項負債138,734133,403應付非控股權益款項98,89396,985銀行借貸—一年內到期655,0341,499,192衍生金融工具5771,132流動資產淨額2,856,2441,407,064		10		323,026	
應付非控股權益款項 銀行借貸 — 一年內到期 衍生金融工具98,893 655,034 57796,985 1,499,192 1,132流動資產淨額1,203,523 2,856,2442,053,740			*	122 402	
銀行借貸 — 一年內到期 衍生金融工具655,034 5771,499,192 1,1321,203,5232,053,740流動資產淨額2,856,2441,407,064			,		
衍生金融工具5771,1321,203,5232,053,740流動資產淨額2,856,2441,407,064			*	, ,	
1,203,5232,053,740流動資產淨額2,856,2441,407,064			,		
流動資產淨額 2,856,244 1,407,064	7/1 生 宝 融 上 县		311	1,132	
			1,203,523	2,053,740	
總資產減流動負債 15,784,093 14,196,201	流動資產淨額		2,856,244	1,407,064	
	總資產減流動負債		15,784,093	14,196,201	

簡明綜合財務狀況表 (續) 於二零一四年六月三十日

	於二零一四年	於二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
資本及儲備		
股本	68,309	67,237
儲備	11,734,953	11,483,916
本公司股東應佔權益	11,803,262	11,551,153
非控股權益	414,509	410,287
總權益	12,217,771	11,961,440
非流動負債		
銀行借貸 — 一年後到期	3,044,182	1,722,108
遞延稅項	522,140	512,653
	3,566,322	2,234,761
	15,784,093	14,196,201

附註:

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上**市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製,惟投資物業及衍生金融工具以公平值計量(倘適用)則除外。

截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期期間採用香港財務報告準則之詮釋及修訂本並未對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及/或所載之披露構成任何重大影響。

3. 分部資料

就資源分配及評估分部表現方面而向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告之 資料主要關於物業發展、物業投資及酒店營運。概無由主要營運決策者識別之經營 分部已合併計入本集團之可呈報分部。

期內,本集團之物業投資業務於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳洲進行;物業發展業務於香港及中國進行;而酒店營運於香港進行。

以下為本集團之收益及業績按可呈報分部所作之分析:

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撤銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益 對外銷售 分部間銷售	520	205,382	131,195	-	337,097
總額	520	205,382	131,195	_	337,097
分部業績 分部(虧損)溢利	(41,985)	422,547	46,076		426,638
利息收入 企業收入減開支 融資成本					8,750 (56,406) (45,679)
除稅前溢利				•	333,303
截至二零一三年六月	月三十日止六(個月			
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店營運 港幣千元	撇銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益 對外銷售 分部間銷售	177,000	189,301 1,185	122,376	(1,185)	488,677
總額	177,000	190,486	122,376	(1,185)	488,677
分部業績 分部溢利	69,889	327,137	30,228		427,254
利息收入 企業收入減開支 應佔聯營公司業績 融資成本				_	12,042 (55,829) (1,473) (43,789)
除稅前溢利				-	338,205

分部間銷售乃按共同協定之條款計算。

物業投資分部於截至二零一四年六月三十日止六個月之分部溢利包括增加之投資物業公平值港幣 240,940,000 元 (二零一三年:港幣 158,655,000 元)。

3. 分部資料 (續)

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及表現評估而將利息收入、企業收入減開支、應佔聯營公司之業績以及融資成本分配至獨立可呈報分部之損益內。

編製可呈報分部資料所採納之會計政策與本集團之會計政策相同。

由於毋須就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報有關分部資產及負債之資料,因此並無呈列該等資料。

4. 物業及相關成本

	截至六月三十日 二零一四年 港幣千元	3止六個月 二零一三年 港幣千元
待售已落成物業之變動	613	80,619
銷售及營銷開支	1,116	3,405
投資物業之直接營運支出	21,179	23,943
	22,908	107,967
5. 融資成本		
	截至六月三十日 二零一四年	二零一三年
下別夕西利白・	港幣千元	港幣千元
下列各項利息: 須於五年內全數償還之銀行貸款	22,956	23,975
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	22,430	19,350
	45,386	43,325
減:撥作物業發展項目之款項	(3,934)	(2,631)
	41,452	40,694
前端費用	2,510	1,912
其他費用	1,717	1,183
	45,679	43,789

6. 所得稅支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	14,950	32,728
中國企業所得稅	5,631	4,253
其他司法權區	1,064	125
	21,645	37,106
遞延稅項	11,391	13,727
	33,036	50,833

香港利得稅乃按於各期間之估計應課稅溢利16.5%計算。

於中國及其他司法權區產生之所得稅乃按相關司法權區之現行稅率計算。

7. 已付股息

期內確認為分派之股息:

截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期 股息每股6港仙(二零一三年一月一日至二零 一三年六月三十日:截至二零一二年十二月 三十一日止年度之末期股息每股6港仙)

40,980 40,318

8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算:

截至六月三十日止六個月二零一四年二零一三年港幣千元港幣千元294,406280,447股份數目二零一四年二零一三年

678,378,411

計算每股基本盈利之普通股加權平均數購股權項下普通股之潛在攤薄影響____ 計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數

計算每股基本及攤薄後盈利之盈利:

本公司股東應佔本期間溢利

7,349,659 13,219,993 **685,728,070** 685,178,680

671,958,687

為評估本集團之表現,董事會認為在計算「本公司股東應佔經調整溢利」時,本期間溢利應就於損益內確認之投資物業公平值變動及相關遞延稅項作出調整。經調整盈利之對賬如下:

	截至六月三十 二零一四年 港幣千元	·日止六個月 二零一三年 港幣千元
在簡明綜合損益表列賬之本公司股東應佔 本期間溢利	294,406	280,447
投資物業公平值變動	(240,940)	(158,655)
有關之遞延稅項	8,460	10,454
非控股權益應佔	6,576	4,302
本公司股東應佔經調整溢利	68,502	136,548
未計投資物業公平值變動(已扣除遞延稅項) 之每股盈利		
基本	10.1 港仙	20.3 港仙
攤薄	10.0 港仙	19.9 港仙

計算每股經調整之基本及攤薄後盈利所使用之分母與上文所詳述者相同。

9. 應收貿易款項、按金及預付款項

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易款項 應計收入 按金及預付款項	8,023 97,486 16,113	9,150 92,234 25,562
	121,622	126,946

應收貿易款項主要包括租戶使用本集團物業之應收租金及企業客戶及旅遊代理使用 酒店設施之應收款項。租戶並無獲授信貸期。租金應於發出繳款通知書後支付。企 業客戶及旅遊代理獲授平均30日之信貸期。

於呈報期末按發票日呈列之應收貿易款項之賬齡分析如下。

其他應付款項、其他按金及應計費用

			於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
	0至30日 31至90日 91至365日	7,174 209 640	8,214 936
10.	應付款項、按金及應計費用	8,023	9,150
			於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
	應付貿易款項 租金按金 預收租金	1,726 112,202 13,476	2,609 113,185 12,052

其他應付款項包括就若干土地之租戶重置安排、挖掘及基建工程成本而應付承建商之款項合共港幣87,707,000元(二零一三年十二月三十一日:港幣87,876,000元)。

154,219

281,623

195,182

323,028

於二零一四年六月三十日,租金按金包括自呈報期末起計十二個月後按各自租期而 將予支付之按金港幣96,396,000元(二零一三年十二月三十一日:港幣87,302,000 元)。

中期股息

董事會宣佈派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股5港仙(二零一三年:5港仙)予於二零一四年十月三日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。預期有關股息支票將於二零一四年十月十五日(星期三)或之前寄出。

暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續

本公司將於二零一四年九月二十九日(星期一)至二零一四年十月三日(星期五)(首尾兩天包括在內)之期間暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續,在此期間將不辦理任何股份轉讓登記。

為符合資格收取中期股息,所有填妥及繳足印花稅之轉讓文件連同有關股票須於二零一四年九月二十六日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓 佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理過戶登記手續。

管理層論述及分析

財務摘要

截至二零一四年六月三十日止六個月之營業額達港幣337,100,000元(二零一三年:港幣488,700,000元)。營業額主要來自確認之投資物業之租金收入及酒店營運之收益。

本期間本公司股東應佔溢利為港幣294,400,000元(二零一三年:港幣280,400,000元),相等於每股基本盈利43.4港仙(二零一三年:41.7港仙)。所公佈之本公司股東應佔溢利已計及經扣減遞延稅項之投資物業之重估盈餘港幣225,900,000元(二零一三年:港幣143,900,000元)。倘不計算有關重估盈餘之影響,本公司股東應佔本集團之溢利淨額為港幣68,500,000元(二零一三年:港幣136,500,000元),相等於每股10.1港仙(二零一三年:20.3港仙)。

於二零一四年六月三十日,本公司股東應佔本集團之權益為港幣11,803,300,000元(二零一三年十二月三十一日:港幣11,551,200,000元)。於二零一四年六月三十日之本公司股東應佔每股資產淨值為港幣17.28元,而於二零一三年十二月三十一日則相對為港幣17.18元。

於期末,本集團按地域劃分之物業資產如下:

	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	9,384.9	9,184.7
中國大陸	4,161.1	4,078.9
澳洲	202.8	191.5
總額	13,748.8	13,455.1

業務回顧

物業投資及發展

本集團繼續重點推進其位於香港及中國大陸之發展及投資項目。本集團之策略為不時檢討並優化項目組合。本集團之核心項目載列如下。

香港

寫字樓租賃市場於期內表現穩定。因大新金融中心(一幢樓高39層之商業大樓)之若干租賃已按市價續期,期內收取之租金收入有所增加。於二零一四年六月三十日,大新金融中心之出租率維持於約90%之高水平。

本集團仍與政府就火炭發展項目之補地價進行磋商。此發展項目之地盤面積約為20,000平方米,預計包括住宅單位、停車場、教育設施、巴士總站以及其他設施。該項目之地基工程已完成,並正在進行後期樁帽工程。

中國大陸

四川省成都

期內,中環廣場兩座樓高30層之寫字樓之出租率維持高水平,而其總樓面面積約29,000平方米之零售商場均已租出,其中大部份面積乃按長期租約租予成都新世界百貨店。於二零一四年六月三十日,該兩座寫字樓及零售商場之總出租率約為93%。中環廣場餘下樓面面積之租賃活動仍繼續進行。

新世紀廣場總樓面面積為約16,300平方米之商場已按中期租約全部出租予一間傢俱零售商。

名為「成都東悅名城」之龍泉項目之總發展藍圖已於二零一四年一月獲當地政府批准。 該項目之地盤面積為506,000平方米,而前期地盤工程及第一期發展之地盤平整工程已經 竣工。第一期發展之上蓋建築工程預計將於二零一四年第四季展開。

河南省開封

名為「開封東滙名城」之開封項目位於開封新市鎮鄭汴新區,包括商場、高級寫字樓、展覽廳、酒店、服務式公寓及住宅大樓。該項目之地盤面積為735,000平方米,為提供更優質之居住環境,該發展項目之總樓面面積僅介乎2,000,000至2,500,000平方米。總發展藍圖已獲當地政府批准,而第一期住宅發展之地基工程亦已竣工。第IA期住宅項目之上蓋建築工程正在進行,並預計將於二零一五年第一季竣工。第IA期之預售許可證已獲發,而銷售計劃亦已展開。

廣東省廣州

於二零一四年六月三十日,西門口廣場第二期寫字樓物業(一幢樓高14層而總樓面面積約為16,100平方米之寫字樓物業)之出租率約為91%,其中三分之一以上之寫字樓總面積由美國友邦保險集團承租。而西門口廣場第二期之商場(樓高3層而總樓面面積約為26,400平方米)之租賃活動正在進行。

安徽省黄山

位於黃山之項目之地盤面積約為337,000平方米,其中包括約117,000平方米之發展土地及220,000平方米之園林土地。該項目於綜合渡假區內興建酒店、服務式公寓及渡假別墅之總發展藍圖已獲當地政府批准,而該項目第一期之地盤平整工程計劃於二零一四年第四季展開。

江蘇省南京赤山

本集團已設立兩間擁有51%股權之合營公司,以參與赤山若干土地之住戶重置安排、挖掘 及基建工程。本集團擬透過土地拍賣分階段取得該等土地。

澳洲

截至二零一四年六月三十日止六個月,來自澳洲之投資物業項目之營業額為港幣9,500,000元(二零一三年:港幣10,000,000元)。

酒店營運

香港銅鑼灣皇冠假日酒店為一幢樓高29層及提供263間客房及配套設施之五星級酒店,並由洲際酒店集團管理。於回顧期內六個月之期間,該酒店之客房入住率及房價均表現理想。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零一四年六月三十日,本集團之總銀行存款、銀行結餘及現金為港幣2,616,900,000元 (二零一三年十二月三十一日:港幣2,156,500,000元)及未動用融資額為港幣 1,572,500,000元(二零一三年十二月三十一日:港幣965,000,000元)。

於二零一四年六月三十日之資產與負債比率(即按附息債務淨額經扣除銀行存款、銀行結餘及現金與物業資產總額之百分比)為7.9%(二零一三年十二月三十一日:7.9%)。

於二零一四年六月三十日,本集團尚未償還借貸之到期日如下:

	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
到期		
一年內	655.9	1,500.3
一至兩年	1,350.8	395.2
三至五年	1,102.7	1,082.9
五年後	608.4	256.6
	3,717.8	3,235.0
減:前端費用	(18.6)	(13.7)
	3,699.2	3,221.3

資產抵押

就本公司於香港及中國大陸經營之附屬公司而言,於二零一四年六月三十日已提取之銀行總貸款為港幣 3,575,800,000 元(二零一三年十二月三十一日: 港幣 3,104,800,000 元),包括已抵押銀行貸款港幣 3,315,800,000 元(二零一三年十二月三十一日:港幣 2,894,800,000 元)及無抵押銀行貸款港幣 260,000,000 元(二零一三年十二月三十一日:港幣 210,000,000 元)。已抵押銀行貸款已由估值為港幣 11,236,600,000 元之物業(二零一三年十二月三十一日:港幣 10,865,500,000 元)及港幣 54,300,000 元之應收票據(二零一三年十二月三十一日:港幣 54,300,000 元)作抵押。

本公司於澳洲經營之一間附屬公司已將其於二零一四年六月三十日賬面總值為港幣 202,800,000 元(二零一三年十二月三十一日:港幣 191,500,000 元)之物業作抵押,以取得銀行貸款港幣 123,400,000 元(二零一三年十二月三十一日:港幣 116,500,000 元)。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零一四年六月三十日,本集團所有借貸乃按無追索權基準透過其全資擁有或主要控制之附屬公司籌集。

員工及薪酬政策

於二零一四年六月三十日,本集團於香港及中國大陸之僱員總數為441名(二零一三年十二月三十一日:426名)。截至二零一四年六月三十日止六個月之僱員成本(包括本集團董事之酬金)為港幣85,900,000元(二零一三年:港幣84,900,000元)。

本集團與其僱員保持著良好之工作關係,並繼續聘任、留用及栽培竭誠促進本集團長遠成功及增長之人才。僱員之薪酬及福利按市況與趨勢,以及基於其資歷、經驗、技能、責任、表現及發展潛力之個別評估而最少每年檢視一次。酌情花紅乃基於本集團之財務業績及僱員表現授出。僱員更可享有包括醫療保險計劃、進修與培訓津貼、考試休假及僱主對僱員退休金計劃之自願性供款等福利。此外,為挽留及激勵管理層人員及表現優異者,本公司已採納一項僱員購股權計劃及一項股份獎勵計劃,由董事會酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權以認購本公司股份及股份獎勵。為進一步加強僱員之間的關係及溝通,本集團為一般員工籌辦各項康樂活動,並獲高級管理層參與。

展望

美國貨幣政策將持續影響全球經濟,並對未來短期內之經濟復甦有正面影響。除英國外,歐洲多個經濟體系之國內生產總值增長及產量持續疲弱,而美國政府已開始收緊量 化寬鬆措施,除英國之利率或於短期內上升外,其他主要央行持續維持低息或接近零息 政策,以改善國內經濟增長。因此,利率將可能繼續處於歷史低位。

由於中國大陸多個地區物業價格增長減慢,故年內經濟增長放緩。於過去幾個月,放寬物業擁有權之限制,債券市場借貸成本亦見下降,大型及經營良好之地產公司亦可在資本市場取得信貸,舒緩流動資金之壓力。本集團相信中國大陸市場將相對維持穩定。

在香港,除土地價格輕微下跌外,物業市場相對平穩,但建築成本則不斷上漲。於過去 六個月,利率持續處於低位,新建單位銷售反應熱烈。然而,「佔中行動」對香港營商 信心產生之影響仍有待觀察。泛民陣營及「反佔中行動」立場兩極化,對香港行政長官 之選舉方法沒有共識,均對下半年之物業市場構成不利影響。

火炭發展項目之補地價商討仍在進行。與政府商討之過程漫長,本集團期望補地價之金額將會更合理。就開封發展項目,預售第IA期之住宅項目已經展開,並將於年內繼續進行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年六月三十日止六個月之期間,本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

於截至二零一四年六月三十日止六個月之期間,本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之所有守則條文及應用其原則,惟下列偏離者則除外:

• 守則條文第 A.2.1 條訂明主席及行政總裁之角色應予以區分,不應由同一人擔任。目前,本公司不擬遵守該守則條文。擔任本公司常務董事職務之主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為目前之管理架構長期以來有效協助本集團之運作及發展,並已經歷時間之考驗,而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有頗大差異,而現有架構能因應不斷轉變之市場環境,為本集團帶來靈活性,提升決策流程之效率。此外,董事會相信,董事會由盡責、經驗豐富及才幹卓越之人士(包括三位獨立非執行董事)組成,董事會之運作能充分確保權力和職能兩者得以平衡。

• 守則條文第 A.4.1 條訂明非執行董事須按特定年期委任。本公司各現有非執行董事 (包括獨立非執行董事)並無特定委任年期,惟須根據本公司之公司細則於股東週 年大會上輪值告退及可膺選連任。公司細則規定每名董事須於上次獲選或重選後不 遲於本公司隨後舉行之第三屆股東週年大會上退任。此外,任何經獲董事會委任以 填補空缺或出任額外董事(包括非執行董事)之人士須在該委任隨後舉行之股東大 會上告退,惟可膺選連任。因此,董事會認為該規定足以達至有關守則條文之相關 目標,故無意就此採取任何矯正措施。

審閱中期財務報表

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核,惟已經由本公司審核委員會及德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第 2410 號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊登中期報告

本公司之二零一四年中期報告將載有上市規則所規定之所有適用資料,並將不遲於二零一四年九月底前寄發予本公司之股東,以及於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.seagroup.com.hk)登載。

承董事會命 *主席兼常務董事* 呂**榮梓**

香港,二零一四年八月二十七日

於本公佈日期,董事會包括下列成員:

執行董事: 呂榮梓(*主席兼常務董事*)、呂榮旭、呂聯勤及呂聯樸諸位先生

非執行董事: 林成泰先生

獨立非執行董事: 顏以福、梁學濂及鍾沛林諸位先生